

Антон Глушков: «Для формирования портфеля новых проектов строительные компании ждут комплекса мер господдержки»

Президент Национального объединения строителей (НОСТРОЙ) Антон Глушков принял участие в онлайн-конференции «Спасительная гавань. Стоит ли инвестировать в недвижимость?» медиагруппы «Комсомольская правда» в среду, 23 марта. Речь шла о ситуации в сфере жилищного строительства и мерах поддержки в новых экономических условиях. Участие в дискуссии также приняли ведущие эксперты отрасли и представители профессионального сообщества.

Текущие проекты достроят в полном объеме

В 2021 году в России введено 92,6 млн кв. м жилья, напомнил глава нацобъединения в начале своего выступления. Он подчеркнул, что достигнутый показатель стал рекордным в сфере жилищного строительства со времен СССР. Поддержка спроса и ипотеки позволила большей части строительных компаний, не снижая темпов, активно войти в 2022 год и продолжить строительство. Объем строительства жилья на первичном рынке с использованием счетов эскроу ежегодно возрастает. И сейчас эта величина составляет уже более 80% от общего количества проектов, которые реализуются с использованием проектного финансирования, отметил Антон Глушков.

«Риски для участия в таких проектах фактически минимальны, либо равны нулю. Невзирая на ту ситуацию, которая сложилась с ключевой ставкой, со ставкой заимствования, практически все проекты, которые сейчас реализуются, остаются в старых

экономических параметрах. По объектам, строительство которых сейчас ведется и планируется их ввод в 2022 году, существенных рисков мы не видим», – сказал президент НОСТРОЙ.

С новыми проектами решили не спешить

Основная сложность, с которой столкнулись застройщики – это формирование нового портфеля заказов. Существенное изменение ключевой ставки оказало серьезное влияние на условия, с учетом которых компании могут приступить к реализации новых проектов. Стоимость базового проектного финансирования сейчас варьируется в пределах 26-28%, в то время как до повышения базовая ключевая ставка составляла 12%.

«По мере наполнения счетов эскроу, конечно, эта ставка снижается. Но если ранее величина затрат на проектное финансирование составляла около 4% у застройщиков, то сейчас она однозначно подрастает процентов на 10, соответственно, в себестоимости строительства обслуживание кредита в нынешних условиях – 15%», – сообщил Антон Глушков.

Застройщики не готовы начинать новые проекты еще и потому, что значительно увеличилась доля собственных оборотных средств, которую компании должны внести на начальном этапе строительства. Если ранее их объем составлял 10%, то сегодня, по оценке ведущих банков страны, эта доля составляет 30%, что фактически лишает застройщика возможности участия в проектах, поскольку он может располагать будущей прибылью либо текущей прибылью. Застройщики в России не обладают в новых экономических условиях тридцатипроцентной рентабельностью для участия в новых проектах.

«Сейчас рынок замер и находится в ожидании. Строители очень надеются, что в ближайшее время будут приняты меры по массовому субсидированию ипотеки и проектного финансирования. Без этих мер поддержки рассчитывать на запуск новых проектов в жилищном строительстве точно не приходится», – резюмировал Антон Глушков.

Он также сообщил, что по итогам проведенного исследования НОСТРОЙ в отношении изменения цен на стройматериалы, в различных федеральных округах стоимость на ресурсы за 15 дней марта в среднем составило 18%.

Ипотечные программы сохранены

Антон Глушков заверил, что все ипотечные программы, касающиеся, в том числе, Дальнего Востока, а также самая массовая программа «Молодая семья», сохраняются в прежних объемах и ставках, что уникально на сегодняшний день. Он отметил, что реальная ставка, которая наблюдается сейчас на рынке, составляет порядка 18%. Однако спрос на ипотечные кредиты с такой ставкой очень мал.

«По оценкам экспертов, психологической отметкой доступности ипотеки для потребителей считается 13%. Если россияне смогут взять кредит на жилье по этой ставке и ниже, то это вызовет по-прежнему стабильный спрос на ипотечный продукт. Тем более, что, по статистике, сейчас 74% сделок на первичном рынке происходят с участием ипотечного кредитования. Мы очень ждем от правительства мер поддержки отрасли, поскольку это в свою очередь позволит, не снижая темпов, достичь показателей по ежегодному вводу жилья, определенных нацпроектом «Жилье и городская среда», – подчеркнул глава НОСТРОЙ.

Проекты по госзаказу и обеспечение строек кадрами

Отвечая на вопрос о реализации проектов по государственным и муниципальным заказам, Антон Глушков отметил, что для большинства строительных компаний, работающих по таким контрактам, большое значение имеет вопрос сохранения бюджетного финансирования, особенно на фоне нестабильного рынка. Глава нацобъединения выразил надежду, что объем государственного заказа будет сохранен.

Одну из ключевых ролей в этом сегменте играет уровень обеспеченности стройплощадок квалифицированными кадрами, отметил Антон Глушков. В новых условиях отток мигрантов

усилился, что ставит перед отраслью новые вызовы и задачи, решать которые необходимо в оперативном режиме. Президент НОСТРОЙ сообщил, что сейчас разрабатывается комплекс мер, который позволит привлечь в строительство отечественных специалистов.

Источник: <https://nostroy.ru/>